



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/81

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 15. Juli 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer

und

D. _____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, Hauptstrasse 6, Postfach 304, 2560 Nidau

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Port, Gemeindeverwaltung, Lohngasse 12,
2562 Port

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Biel vom 30. April 2020 (bbew 64/2019;
Umbau und Umnutzung Werkhalle; Erstellung Parkplätze)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 13. Mai 2019 bei der Gemeinde Port ein Baugesuch ein für den Umbau und die Umnutzung einer Werkhalle zu einem Hundehort, einem Lagerraum und einer einfachen Werkstatt, für die Einzäunung einer Grünfläche sowie für die Erstellung von Parkplätzen auf den Parzellen Port Grundbuchblatt Nrn. G. _____ (selbständiges Baurecht für das Gebäude). Die beiden Parzellen liegen in der Arbeitszone A, Lärmempfindlichkeitsstufe IV (ES IV). Die Gemeinde leitete das Baugesuch nach einer vorläufigen formellen Prüfung an das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne weiter. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache. Der Beschwerdeführer machte vor allem geltend, dass der Hundehort eine unzumutbare Lärmbelästigung für die benachbarten Wohnliegenschaften in der Nutzungszone W2/ES II darstelle. Der Hundeauslauf stelle aufgrund des geplanten hohen Zauns eine ortsfremde Gestaltung dar, welche das Ortsbild beeinträchtige. Weiter werde mit mehreren Parkplätzen quer zur Strasse unmittelbar vor einer Kurve die Verkehrssicherheit gefährdet. Am 11. August 2019 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, die vorsah, auf einen Hundehort und eine Einzäunung zu verzichten. Der Beschwerdeführer hielt an seiner

Einsprache fest. Mit Gesamtentscheid vom 30. April 2020 erteilte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne die Baubewilligung.

2. Gegen den Gesamtentscheid vom 30. April 2020 reichte der Beschwerdeführer am 31. Mai 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Überprüfung dieses Gesamtentscheids und fordert den Bauabschlag. Er macht insbesondere geltend, es seien die Baugesuchspläne gemäss Baugesuch vom 13. Mai 2019 bewilligt und gestempelt worden. Auf diesen Plänen seien die Umzäunung und die Querparkierung entlang der H._____strasse eingezeichnet. Im Gesamtentscheid werde von einer Längsparkierung gesprochen, was im Widerspruch zu den bewilligten Plänen stehe. In den Plänen sei eine Querparkierung zur und entlang der H._____strasse im Strassenabstand vorgesehen. Es habe weder eine Projektänderung für die Parkplatzanordnung gegeben noch sei die beanspruchte Ausnahme publiziert worden. Seine Einwände gegen das Retourfahren aus den Parkplätzen auf die H._____strasse im Bereich der Kreuzung seien ignoriert worden. Ausserdem würden sich die parallel parkierten Autos gegenseitig in der Sicht behindern.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten sowie die bewilligten Pläne ein. Mit der Beschwerdeantwort reichte die Beschwerdegegnerin am 9. Juni 2020 eine Projektänderung ein und beantragte die Rückweisung an die Vorinstanz. Weiter weist die Beschwerdegegnerin darauf hin, dass das Regierungsstatthalteramt die falschen Pläne gestempelt und bewilligt habe, weil auf den von ihr abgegebenen Plänen in der letzten Version kein Zaun vorhanden gewesen sei. In ihrer Stellungnahme vom 17. Juni 2020 hält die Gemeinde Port fest, die Beschwerdegegnerin habe ihr mitgeteilt, dass sie im Rahmen einer Projektänderung beabsichtige, die neuen Parkplätze an der Strasse nicht zu erstellen, respektive die Parkplatzsituation dort nicht zu ändern. Weitere ergänzende Bemerkungen habe sie nicht anzubringen. In seiner Stellungnahme vom 18. Juni 2020 schreibt das Regierungsstatthalteramt, die Beschwerdegegnerin habe ihr mitgeteilt, sie werde eine Projektänderung eingeben. Diese solle das Weglassen der beabsichtigten Parkplätze im Strassenabstand beinhalten. Die Situation der Parkierung werde demnach so belassen wie bis anhin. Sie beantrage daher, die Projektänderung in Ergänzung zum Gesamtbauentscheid zu bewilligen oder allenfalls an das Regierungsstatthalteramt zur Weiterführung des Verfahrens zurückzuweisen.

4. Mit Verfügung vom 1. Juli 2020 stellte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten die Projektänderungspläne zu und teilte mit, dass es beabsichtige, die Projektänderung zur Weiterbehandlung an das Regierungsstatthalteramt zurückzuweisen.

5. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderung / Rückweisung

a) In der Beschwerdeantwort vom 9. Juni 2020 hielt die Beschwerdegegnerin fest, sie nehme eine Projektänderung vor, die darin bestehe, dass sie die Parkplätze vor dem Haus unverändert belasse. Gleichzeitig reichte sie zwei Projektänderungspläne ein (Situationsplan 1:500 vom 9. Juni 2020 und Plan Umgebung 1:200 vom 9. Juni 2020, beide mit Stempel des Rechtsamts der BVD vom 18. Juni 2020).

b) Laut Art. 43 BewD kann die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller während eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung zusätzlich berührten Dritten anzuhören. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen, kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens. Dem entsprechend ist im Falle der Rückweisung an die Vorinstanz zur weiteren Prüfung und neuem Entscheid der angefochtene Entscheid aus prozessualen Gründen aufzuheben. Hängige Beschwerden werden insoweit gegenstandslos.

c) Gemäss Angaben der Beschwerdegegnerin verfügt die Liegenschaft H. _____ strasse 9 zur Zeit über 17 Autoabstellplätze (sechs davon in Garagen); Abstellplätze für Fahr- und Motorfahräder seien keine vorhanden.⁴ Vier der Autoabstellplätze befinden sich zwischen dem Gebäude und der H. _____ strasse. Sie sind parallel, also längs zur H. _____ strasse angeordnet.

Laut ursprünglichem Baugesuch wollte die Beschwerdegegnerin acht zusätzliche Autoabstellplätze im Freien und 15 Abstellplätze für Fahr- und Motorfahräder erstellen. Insgesamt waren somit 25 Autoabstellplätze geplant.⁵ Anstelle der vier Autoabstellplätze zwischen dem Gebäude und der H. _____ strasse wollte die Beschwerdegegnerin an dieser Stelle fünf Senkrechtparkfelder realisieren.⁶

Mit der Projektänderung vom 9. Juni 2020 will die Beschwerdegegnerin nun die vier Autoabstellplätze zwischen dem Gebäude und der H. _____ strasse so beibehalten, wie sie

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁴ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 64/2019, pag. 16

⁵ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 64/2019, pag. 16 und pag. 30

⁶ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 64/2019, pag. 6 und pag. 7

bestehen und somit insgesamt einen Autoabstellplatz weniger realisieren als gemäss ursprünglichem Baugesuch geplant. Damit hat die Beschwerdegegnerin das von der Vorinstanz bewilligte Projekt geringfügig geändert, das Bauvorhaben in den Grundzügen aber gleich belassen. Demnach kann diese Anpassung als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD behandelt werden. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist nur noch das Projekt mit der veränderten Parkplatzsituation gemäss der Projektänderung vom 9. Juni 2020.

d) Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Der Regierungsrat hat die Bemessung der ausreichenden Parkfläche in Art. 49 ff. BauV⁷ festgelegt. Die Anzahl der Abstellplätze wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die Bauherrschaft die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauV). Die Bandbreite ist abhängig von der Nutzung. Insbesondere ist zwischen "Wohnen" (Art. 51 BauV) und "übrige Nutzung" (Art. 52 BauV) zu differenzieren. Beim Wohnen ist eine Bandbreite von Abstellplätzen pro Anzahl Wohnungen vorgesehen (Art. 51 BauV). Für die übrige Nutzung berechnet sich die Bandbreite nach der Geschossfläche. Abhängig von der konkreten Nutzung ist schliesslich ein unterschiedlicher Wert im Verhältnis zur Geschossfläche für die Berechnung einzusetzen (Art. 52 BauV).

Gemäss Projektänderung sind offenbar total 24 Autoabstellplätze und 15 Abstellplätze für Fahr- und Motorfahrräder geplant. Nach der Berechnung der Beschwerdegegnerin liegt die Anzahl der Abstellplätze innerhalb der zulässigen Bandbreite. Sie führt dazu aus, die Wohnungen würden je 196 m² und der Gewerberaum total 924 m² aufweisen und hält fest, wie viele Abstellplätze für zwei Wohnungen und den Gewerberaum zulässig seien.⁸ Ob diese Berechnung korrekt ist, kann die BVD anhand der im Beschwerdeverfahren eingereichten Unterlagen sowie den Vorakten nicht überprüfen. Die Projektänderungspläne sind nicht vollständig. Die neuen Abstellplätze für Fahr- und Motorfahrräder und die bestehenden Autoabstellplätze sind weder in den Projektänderungsplänen noch in den von der Vorinstanz bewilligten Plänen eingezeichnet. Aus den vorhandenen Plänen geht auch nicht hervor, ob das Gebäude tatsächlich zwei Wohnungen enthält, wie gross die Geschossflächen der Gewerberäumlichkeiten sind und welche dieser Flächen in welcher Art genutzt werden. Diese Sachverhaltspunkte müssen noch vollständig abgeklärt werden, damit überprüft werden kann, ob die geplanten Abstellplätze innerhalb der zulässigen Bandbreite liegen. Schliesslich wird den Verfahrensbeteiligten (Beschwerdeführer und Gemeinde) die Möglichkeit einzuräumen sein, zum Projekt mit der veränderten Parkplatzsituation gemäss der Projektänderung Stellung zu nehmen.

e) Aus den vorangehenden Erwägungen geht hervor, dass weitere Abklärungen in Bezug auf die Zulässigkeit der Anzahl Abstellplätze notwendig und von der Beschwerdegegnerin vollständige Pläne einzuholen sind. Damit erweist sich der Sachverhalt als noch nicht entscheidreif. Daher wird das Projektänderungsgesuch gestützt auf Art. 43 Abs. 3 BewD und Art. 72 Abs. 1 VRPG⁹ zur weiteren Behandlung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. Der angefochtene Entscheid vom 30. April 2020 wird aufgehoben und die hängige Beschwerde gegenstandslos.

⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁸ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 64/2019, pag. 16

⁹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

3. Kosten

a) Mit der Aufhebung des angefochtenen Entscheids wird auch die Kostenverfügung der Vorinstanz aufgehoben. Aufgrund der Rückweisung an die Vorinstanz wird diese ihre Kosten im neuen Entscheid über die Projektänderung neu verfügen können. Daher müssen die vorinstanzlichen Kosten in diesem Beschwerdeentscheid nicht verlegt werden.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 500.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 1 GebV¹⁰).

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Wer ein Gesuch, eine Klage oder Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdegegnerin hat mit der Einreichung der Projektänderung den Bedenken des Beschwerdeführers Rechnung getragen und dafür gesorgt, dass die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen und das Beschwerdeverfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben wird. Damit gilt die Beschwerdegegnerin als unterliegend, weshalb sie die Verfahrenskosten von Fr. 500.00 zu tragen hat.

c) Der Beschwerdeführer war nicht anwaltlich vertreten. Parteikosten werden daher keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Biel/Bienne vom 30. April 2020 wird aufgehoben.
2. Die Sache wird zur Beurteilung der Projektänderung vom 9. Juni 2020 (gemäss Plänen vom 9. Juni 2020, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 18. Juni 2020) im Sinne der Erwägungen an das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne zurückgewiesen. Dazu gehen die Vorakten an das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne.

Im Übrigen wird das Beschwerdeverfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.

4. Die Verfahrenskosten von Fr. 500.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- D._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, mit Beilage gemäss Ziff. 2, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Port, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 4 Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.